

**INFORME SECRETARIAL:** A despacho del señor Juez correspondió por reparto la presente demanda ejecutiva. Sírvase proveer.  
Santiago de Cali, 08 de septiembre del 2023.

La secretaria,

**VANESSA MEJIA QUINTERO**

**REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO DE MENOR CUANTIA**  
**DEMANDANTE: CRISTHIAN LIBARDO PANTOJA TOVAR C.C. NO. 1.130.612.092**  
**DEMANDADO: CONSTRUCTORA HABITEK S.A.S. NIT. 900.317.732-1**  
**RADICACION: 76001400300720230072800**

**JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**  
**AUTO No. 2439**

**Santiago de Cali, ocho (08) de Septiembre del año dos mil veintitrés (2023)**

Encontrándose las presentes diligencias al Despacho para pronunciarse sobre la demanda presentada por la apoderada del señor **CRISTHIAN LIBARDO PANTOJA TOVAR**, contra **CONSTRUCTORA HABITEK S.A.S. NIT. 900.317.732-1**, el Despacho advierte que no es posible librar mandamiento de pago, debido a que no se cumplen los requisitos establecidos para ello.

En efecto, el artículo 422 del Código General del Proceso claramente enuncia que pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, entre otros.

Al respecto, en el presente caso se pretende ejecutar el contrato promesa de compraventa celebrado entre **CONSTRUCTORA HABITEK S.A.S. NIT. 900.317.732-1** como promitente vendedor y **CRISTHIAN LIBARDO PANTOJA TOVAR**, como promitente comprador de los inmuebles Apartamento 404 ubicado en el cuarto piso de la torre 1, y parqueadero 14 ubicados en la calle 5 y 6 con carrera 119 esquina de la ciudad de Cali, Edificio Living Aparta estudios, promesa suscrita el día 2 de noviembre del año 2019, teniendo como pretensiones de la ejecución, los siguientes valores:

- 1.- La suma de \$ 15.246.148 por concepto de 14 meses de arrendamiento comprendidos desde octubre del año 2021 hasta noviembre del 2022, en que debió incurrir debido al incumplimiento de la entrega de los inmuebles prometidos en venta. Solicitud que hace bajo la gravedad del juramento.*
- 2.- Por intereses moratorios sobre el valor de la pretensión primera desde diciembre del año 2022 hasta el momento en que se satisfaga la obligación.*
- 3.- Por la suma de \$ 32.000.000. por concepto del beneficio FRECH, debido al incumplimiento en que incurrió el PROMITENTE VENDEDOR al no generar la debida gestión de la escritura publica de compraventa a fin de que se lograr el desembolso en el año 2022, solicitud que hace bajo la gravedad del juramento.*

- 4.- La suma de \$ 38.251.800 a título de cláusula penal por incumplimiento, lo anterior con sujeción a lo establecido en la cláusula novena del contrato prometido.
- 5.- Finalmente por los gastos y costas del proceso incluyendo las agencias en derecho.

Ahora bien, todo documento que pretenda ejecutarse debe gozar de condiciones formales consistentes en que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación (i) sean auténticos y (ii) emanen del deudor o de su causante, entre otros casos, de conformidad con las reglas para los títulos ejecutivos, establecidas en el artículo 422 del CGP.

Desde esta perspectiva, el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, o complejo, cuando está integrado por un conjunto de documentos que demuestran la existencia de una obligación.

Igualmente, el documento que pretenda hacerse valer como título ejecutivo debe gozar de condiciones sustanciales las cuales exigen que el título ejecutivo contenga una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar, o de no hacer, que debe ser clara, expresa y exigible. Así, es **clara** la obligación que no da lugar a equívocos, es decir, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Que sea **expresa** implica que de la redacción misma del documento aparece nítida y manifiesta la obligación. Que sea **exigible** significa que su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, es decir, que se trata de una obligación pura y simple y ya declarada.

Entonces, nada impide que el título ejecutivo esté integrado por varios documentos que en su conjunto demuestran la existencia de la obligación con las características previstas en el artículo 422 del Código General del Proceso, que permiten adelantar el proceso de ejecución, pues, tal como se señaló, lo importante es que del escrito o del conjunto de documentos complementarios, surja una obligación clara, expresa y exigible. En este orden de ideas, toda obligación que se ajuste a los preceptos y requisitos generales de la norma presta mérito ejecutivo, razón por la cual, en el trámite de un proceso ejecutivo, el juez simplemente se limita a determinar si en el caso que se somete a su consideración se dan los requisitos contenidos en la norma referida.

Adentrándonos al caso que nos ocupa, la obligación perseguida desde el contexto de la ejecución, si bien, en principio resulta clara, pues se identifica al promitente comprador y al promitente vendedor, en cuanto a la naturaleza de la obligación no ocurre lo mismo, pues esta se deriva de una prestación contractual, la cual surgiría de una serie de obligaciones mutuas cuya consecución dependen una de otra, sin que se pueda determinar en este momento que fueron cumplidas por los contratantes.

El proceso ejecutivo se entiende como un *“un procedimiento contencioso especial por medio del cual el acreedor exige el cumplimiento total o parcial de una obligación expresa, clara y exigible, que conste en un acto o documento proveniente del deudor o de su causante o que emane de una decisión judicial que deba cumplirse, y que el deudor no realizó en su debida oportunidad”*. (TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN. Auto de septiembre 5 de 1.987. M.P. María Eugenia D’Alleman de R. En: Casos Civiles,. No. 1, p. 25).

En otras palabras, la vía ejecutiva procede cuando en el documento allegado con la demanda concurren las características enunciadas en el artículo 422 del C.G.P., es decir, porque el documento adosado al libelo introductorio contiene una obligación clara, expresa y exigible; de ahí que el Juez fundado en él libra mandamiento de pago, mediante el cual se impone al demandado el cumplimiento de una obligación. De otro lado, el contrato de promesa de compraventa es un contrato preparatorio o precontrato. Así ha denominado la doctrina, a estos consentimientos válidamente formados, que aún no son un contrato definitivo.

Con arreglo al artículo 1.611 del Código Civil la promesa es un contrato por el cual las partes se obligan recíprocamente a celebrar uno real o solemne. Tiene entonces por objeto la promesa celebrar otro contrato y produce el efecto de obligar a una de las partes o a ambas a celebrarlo. *Empero, para que con base en un contrato de promesa de compraventa el juez profiera mandamiento de ejecutivo se debe aportar una promesa válida y, en el evento que el acreedor tuviese una obligación que cumplir, acreditar que la haya cumplido allegando plena prueba de ese cumplimiento.*

Ahora, si bien es cierto se allegan una serie de documentos que hacen referencia al cumplimiento e incumplimiento de las obligaciones emanadas entre las partes, no se extraen de estas un documento que indique que efectivamente la sociedad demandada ha incumplido en el contrato prometido y por ende se hace acreedor a l pago de las pretensiones de la demanda, con fuerza de título ejecutivo. Se colige, entonces que el documento aportado (promesa de compraventa de inmueble) no reúne las exigencias de ser un título ejecutivo, por no estar acreditado que la ejecutante (promitente compradora) cumplió o se allanó a cumplir.

Analizando, el despacho las pretensiones, no puede colegirse que exista título ejecutivo respecto de las pretensiones No. 1, No. 2 y No. 3 , pues no se ha declarado el incumplimiento de las obligaciones comprendidas Enel contrato promesa de compraventa que es base de la ejecución, son pretensiones declarativas, sin prueba ejecutiva, pues si bien es cierto las declara bajo la gravedad del juramento el artículo 422 del CGP, establece la precisión de que los títulos ejecutivos deben gozar de dos tipos de condiciones las formales y sustanciales, los primeros son las que exigen que el documento den cuenta de la existencia de la obligación que sean auténticos y emanen del deudor o de su causahabiente , o en sentencia proferida y las sustanciales donde se exige que la obligación contenga una prestación en beneficio de una persona , conducta de dar , hacer o no hacer que debe ser clara, expresa y exigible.

Es de recordar que, el presupuesto para el ejercicio de la acción ejecutiva es la existencia formal y material de un documento o conjunto de documentos que contengan los requisitos de título ejecutivo, de los cuales se consagre la certeza judicial, legal o presuntiva del derecho del acreedor y la obligación correlativa del deudor, lo que le permite al primero reclamar del segundo el cumplimiento de la obligación resultante del documento; por ello, el documento idóneo debe incorporarse con la demanda, pues constituye el fundamento de la acción invocada, por lo que si estos no existieren, no podría librarse el mandamiento de pago, por ser un presupuesto indispensable de la ejecución, es así que el artículo 430 del Código General del Proceso, señala:

*Artículo 430. Mandamiento ejecutivo. Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal. (...)*”

De igual manera puede decirse respecto de las pretensiones 4 y 5, pues si bien es cierto se pactó en el contrato promesa de compraventa la cláusula penal, por incumplimiento, lo anterior con sujeción a lo establecido en la cláusula décimo novena del contrato prometido, en donde se pactó el equivalente al valor del 20% del precio de los inmuebles prometidos en venta, a cargo de la parte que incumpliere, estableciendo en ella que para los efectos de la mencionada cláusula y su aplicación será justa causa para ello el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por las mismas en el contrato, situación que no ha sido probada ni se allega prueba del incumplimiento por parte de la demandada ni que la parte ejecutante, en calidad de acreedora de la cláusula haya cumplido o se allanare a ello y mas aun si de los documentos aportados se logra establecer que en cumplimiento de la promesa de compraventa suscrita entre las partes en este ejecutivo, se suscribió la escritura pública de compraventa No. 2540 del 11 de noviembre del 2022 de la Notaria 13 de Cali, compraventa suscrita entre CONSTRUCTORA HABITEK S.A.S. en favor de PANTOJA TOVAR CRISTHIAN LIBARDO, cuyo registro opero en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-1078513 (APTO 404) y 370-1078470 (PARQUEADERO 14 SOTANO 1) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, quedando consignada igualmente hipoteca a favor del Bancolombia S.A. Situación que conforme a la obligación de hacer suscrita en la promesa de compraventa que se allega como título ejecutivo, se cumplió al suscribir el contrato prometido de venta, como se desprende de los documentos allegados, sin dejarse constancias o allegarse documentos que refieran al incumplimiento y a la declaración de los perjuicios solicitados que cumplan con la exigencias para librarse andamio ejecutivo al tenor del artículo 422 del CGP, ya citado, entre otros.

Finalmente es de indicar que, además tanto el cobro de la cláusula penal como de los intereses perseguidos se derivan del cumplimiento de las demás obligaciones consignadas en el contrato, promesa de venta, por lo que la obligación así perseguida no es nítida y mucho menos manifiesta, lo que redundaría obligatoriamente en su exigibilidad, pues el surgimiento de todas las obligaciones acá perseguidas, se encuentran condicionadas necesariamente al cumplimiento de otra serie de obligaciones, que no han sido declaradas como cumplidas o incumplidas, y no por declaración de las mismas partes, sino mediante el estudio de legalidad del contrato a través del cual se establezca qué obligación se incumplió, y a cargo de quien estaba su cumplimiento, para poder determinar con absoluta certeza quien es el acreedor y quien el deudor de las obligaciones que se desprende del negocio jurídico realizado. Así las cosas, evidente resulta que en un caso como el que acá se estudia, el título ejecutivo debe conformarse en debida forma, de una parte, con la declaración judicial de incumplimiento, y de otra parte el contrato de promesa de compraventa celebrado, pues se trata de un título complejo con los cuales se puede demostrar la existencia de una obligación.

Así las cosas, se impone la necesidad de denegar el mandamiento ejecutivo por ausencia de título ejecutivo, ante la falta de exigibilidad de la obligación que pretenden ejecutar. En efecto, no podría el Despacho librar mandamiento con base en un título que no cumple con el ritual dispuesto en la norma procesal para ser ejecutable.

Por lo anteriormente expuesto y sin más consideraciones, el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Oralidad de Cali,

**RESUELVE**

**PRIMERO: DENEGAR EL MANDAMIENTO DE PAGO** solicitado por **CRISTHIAN LIBARDO PANTOJA TOVAR**, contra **CONSTRUCTORA HABITEK S.A.S. NIT. 900.317.732-1** por los motivos indicados la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** Devolver los documentos allegados como base de recaudo, sin necesidad de desglose, al haber sido allegado en forma digital

**TERCERO.** - Por Secretaría, DÉJENSE las constancias del caso, y ARCHÍVESE el expediente.

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE**

**MONICA MARIA MEJIA ZAPATA**  
**JUEZ**

Firmado Por:  
Monica Maria Mejia Zapata  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 007  
Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **84a4e9af7efd802ced09e37d8fa2ceb9c4e7c22e7fdf524a81bf12b0a69d7ff7**

Documento generado en 07/09/2023 02:45:55 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**